

**Repräsentative 159m² Büroeinheit mit Einbauküche Nähe
Lugeck - 1010 Wien**



Objektnummer: 7454

Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1895
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	159,09 m ²
Zimmer:	7
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaltmiete (netto)	3.266,83 €
Kaltmiete	3.582,67 €
Miete / m²	13,50 €
Betriebskosten:	278,27 €
USt.:	716,33 €
Provisionsangabe:	

12.897,60 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Sitarz

Sitarz & Partner Immobilien GmbH
Kantgasse 1/ 2.OG
1010 Wien

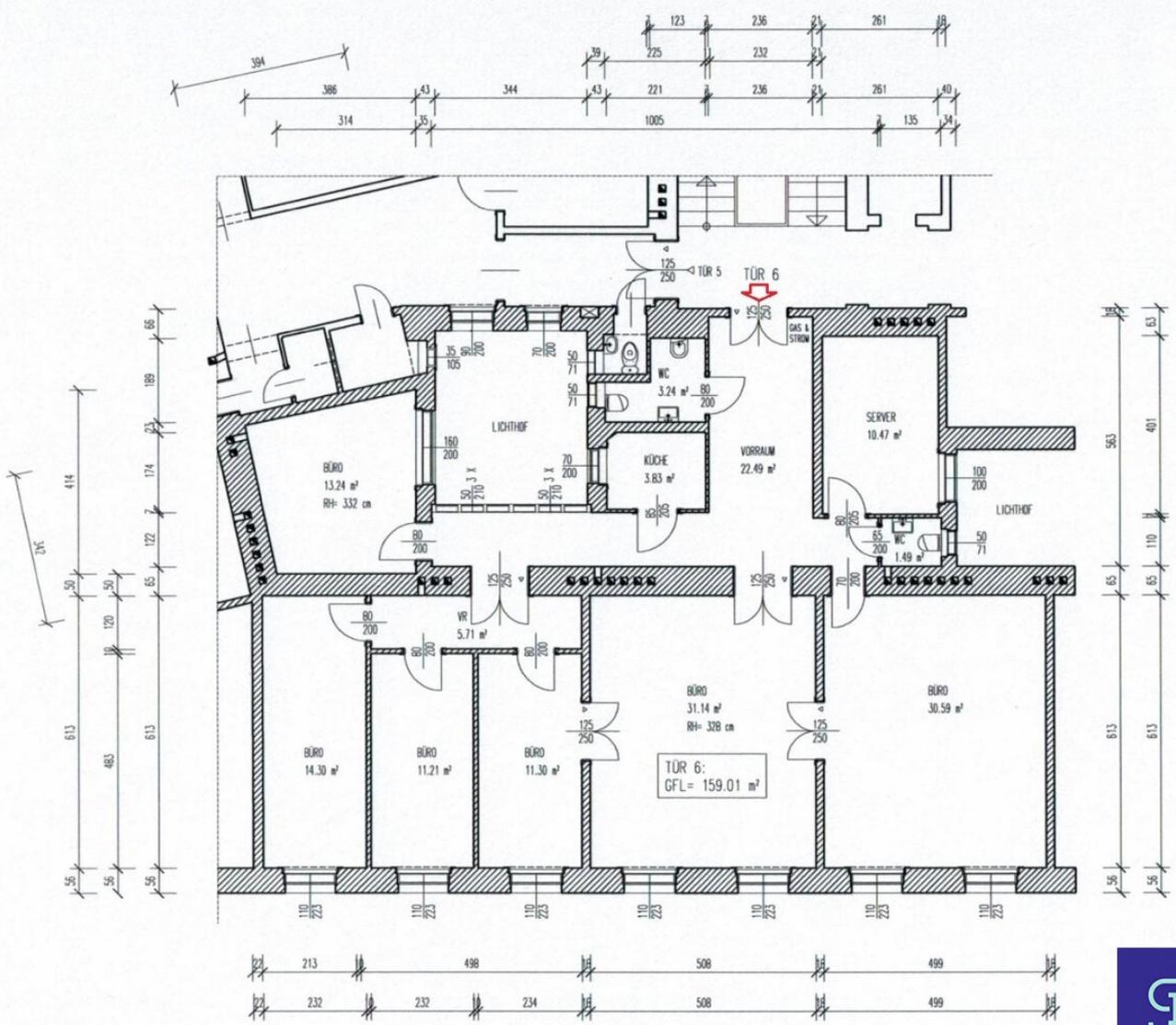












Objektbeschreibung

Wunderschöner 159m² Stilaltbau mit Lift und Einbauküche in Toplage!

Diese vor einigen Jahren hochwertig generalsanierte Büroeinheit befindet sich im 4. Liftstock eines repräsentativen, denkmalgeschützten Stilaltbaus in bester Innenstadtlage Nähe Fleischmarkt, Heiligenkreuzer Hof und Lugeck. Das Mietobjekt besteht aus 2 gr. Räumen, 5 kl. Räumen, Küche, zentralem Vorraum und 2 getrennten Toiletten mit Waschbecken,.

Ausstattung: Hochwertig renovierter Altbau mit moderner Einbauküche, neue Fischgrät-Parkettböden mit Bodenauslässen, Gasetagenheizung, Flügeltüren, Lift, Kabel-TV und Internet-Vorbereitung, Sprechanlage,.

Sehenswerter, klassischer Altbau in zentraler Innenstadt-Bestlage - ruhig und trotzdem nur 3 Gehminuten von Stephansdom, Kärntnerstraße und Graben entfernt. Beste Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung durch U-Bahnlinien U1, U3, U4, Autobuslinien 1A, 2A sowie Straßenbahn 1, 2,. Mit dem Auto ca. 5-10 Minuten bis zur Südosttangente und 20 Minuten zum Flughafen Wien-Schwechat;

Das Mietobjekt wird ab 1.9.2025 in befristeter Hauptmiete (10 Jahre+) vermietet.

Gesamtmiete inkl. BK, Lift und 20% USt. € 4.299,-

(HMZ € 3.266,83 + Bk € 278,27 + Lift € 36,57 + 20% USt. € 716,33 + Manip. € 1,-)

Kautions € 13.000,-

Provision: 3MM (€ 10.748,- zuzügl. 20% USt.)

KONTAKT: Frau Anna Sitarz [0664 403 83 83](tel:06644038383)

Email: as@sitarz.at

Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere Homepage: www.sitarz.at

Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 1 Nettomonatsmiete zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von weniger als 2 Jahren, bzw. 2 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt. bei einer Befristung von mehr als 2 Jahren, jedoch nicht mehr als 3 Jahren. Bei einer Befristung über 3 Jahren sowie bei unbefristeten Verträgen sind 3 Nettomonatsmieten zzgl. 20% USt. fällig. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete inkl. Betriebskosten.

Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap